

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Koggen**

716439-5688

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Koggen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen, som är ett privat bostadsföretag, ska främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning upplåta bostadslägenheter. Brf Koggen registrerades den 15 april 1992.

Föreningens fastighet, Vellinge Skanör 8:202, har en markareal om 2.203 kvm och är bebyggd med 7 småhus med en total boyta på 664 kvm. Byggnaderna är fullvardeforsakrade hos Lansforsakringar Skåne. Fastighetens taxeringsvärde inklusive mark och byggnad för 2023 är 14.627.000 kr.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen betalar en avgift till samfälligheten, Triangelns Vägförening.

Föreningen har en underhållsplan, gällande till 2026.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

På grund av den rådande situationen med kraftiga räntehöjningar beslutade styrelsen att avvakta med större underhåll och reparationer till nästkommande år.

Det löpande avtalet för trädgårdsskötsel med Kallander Support sades upp. I stället har bostadsrättsinnehavarna ställt upp på ett förtjänstfullt sätt och tagit hand om gräsklippning, ogräsbekämpning och allmän skötsel av de gemensamma ytorna.

Diverse trädgårdsverktyg inhandlades för att kunna genomföra det arbetet på ett effektivt sätt.

En större vår- och höststädning har genomförts av Kallander Support.

En extra föreningsstämma genomfördes under året. Nya stadgar beslutades.

### Ekonomi

Tillgångar per den 31.12 2023 var 505.407,06 kronor.

Föreningen har tre lån i Swedbank:

2.250.000,- med 1,31 % ränta, amorteringsfritt. Bunden ränta till 2026-08-25.

808.397,- med 5.287 % ränta, amortering 42.828,-/ar. Rörlig ränta.

2.437.000,- med 5.027 % ränta, amorteringsfritt. Rörlig ränta.

Föreningen har ett sparande i Swedbank Robur Fonder AB till ett värde på 135.436,42 kronor. Fungerar i första hand som en reparationsfond.

### Medlemsinformation

Ägarbyte Herr Alfs väg 3 C från Per Bonnesen till Linus Christiansson.

Ägarbyte Koggevägen 4 B från Jenny Kihlbom till Susanne Rosenqvist.

Avgiftshöjningar från 1 oktober 2023 beslutades:

Koggevägen 4 A, Eva Pelham. Från 5.676,- till 6.244,-  
Koggevägen 4 B, Susanne Rosenqvist. Från 6.363,- till 6.999,-  
Koggevägen 4 C, Anna och Rolf Hedman. Från 5.676,- till 6.244,-  
Herr Alfs väg 3 A, Elin Roquet. Från 4.685,- till 5.152,-  
Herr Alfs väg 3 B, Eva Jonzon. Från 4.684,- till 5.152,-  
Herr Alfs väg 3 C, Linus Christiansson. Från 4.686,- till 5.152,-  
Herr Alfs väg 3 D, Margareta Ahlgren. Från 4.684,- till 5.152,-

## Styrelse och revisor 2023

Ordinarie ledamöter fram till föreningsstämman 8 maj: Jenny Kihlbom, Elin Roquet, Anna Davies-Hedman (ordförande)

Ordinarie ledamöter från den 9 maj: Linus Christiansson, Rolf Hedman och Anna Davies-Hedman, (Ordförande).

Revisor:

## Förvaltning

Styrelsen handhar den löpande driften och vid behov köps de tjänster som ej finns inom föreningen. Styrelsen har under verksamhetsåret haft tre protokollförda beslutsmöten: 28 mars, 20 juli och 18 december, utöver löpande och kortare avstämningsmöten.

Styrelsen, Brf Koggen  
Skanör i april 2024

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	449	430	433	437
Resultat efter finansiella poster	84	65	-97	126
Soliditet (%)	36	35	34	35
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	676	648	653	659
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 276	8 333	8 397	8 462
Sparande per kvm (kr/kvm)	238	210	-34	301
Räntekänslighet (%)	12	13	13	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	4	4	3	3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 389 000	269 440	284 454	65 276	<b>3 008 170</b>
Disposition av föregående års resultat:			65 276	-65 276	<b>0</b>
Reservering till fond yttre und		29 819	-29 819		<b>0</b>
Årets resultat				84 397	<b>84 397</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 389 000</b>	<b>299 259</b>	<b>319 911</b>	<b>84 397</b>	<b>3 092 567</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	324 412
årets vinst	84 397
	<b>408 809</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	408 809
	<b>408 809</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		448 824	430 416
Övriga rörelseintäkter		2 414	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>451 238</b>	<b>430 416</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-153 798	-195 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-73 959	-73 959
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-227 757</b>	<b>-269 153</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>223 481</b>	<b>161 263</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 084	-95 989
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139 084</b>	<b>-95 988</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>84 397</b>	<b>65 275</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>84 397</b>	<b>65 275</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>84 397</b>	<b>65 276</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	8 014 395	8 088 354
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 014 395</b>	<b>8 088 354</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 014 395</b>	<b>8 088 354</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 353	11 594
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 353</b>	<b>11 594</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		132 484	132 484
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>132 484</b>	<b>132 484</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		505 982	381 997
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>505 982</b>	<b>381 997</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>650 819</b>	<b>526 075</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 665 214</b>	<b>8 614 429</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		2 389 000	2 389 000
Reservfond		294 759	269 440
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 683 759</b>	<b>2 658 440</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		324 412	284 454
Årets resultat		84 397	65 276
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>408 809</b>	<b>349 730</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 092 568</b>	<b>3 008 170</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 457 926	5 490 040
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 457 926</b>	<b>5 490 040</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		37 471	42 828
Skatteskulder		8 357	5 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		68 892	67 517
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>114 720</b>	<b>116 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 665 214</b>	<b>8 614 429</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		84 397	65 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		73 959	73 959
Betald skatt		-62 526	-1 112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>95 830</b>	<b>138 123</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-759	-655
Förändring av leverantörsskulder		0	-177
Förändring av kortfristiga skulder		61 028	15 672
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>156 099</b>	<b>152 963</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		738 812	760 212
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>738 812</b>	<b>760 212</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>894 911</b>	<b>913 175</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		381 997	271 862
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 276 908</b>	<b>1 185 037</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Förbättringsutgifter på fastighet 10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Driftkostnader	23 295	15 749
Reparation & underhåll	17 050	82 008
Öv kostnader	98 453	97 437
	<b>138 798</b>	<b>195 194</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 248 647	9 248 647
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 248 647</b>	<b>9 248 647</b>
Ingående avskrivningar	-1 160 293	-1 086 334
Årets avskrivningar	-73 959	-73 959
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 234 252</b>	<b>-1 160 293</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 014 395</b>	<b>8 088 354</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 308 042	5 318 728
	<b>5 308 042</b>	<b>5 318 728</b>

Skanör den 14 maj 2024

Anna Davies Hedman  
Ordförande

Linus Christiansson

Rolf Hedman